



กอด/329
4 กย/61
16-1516-

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส28867 น.4 ก.60
วันที่ : 515183/81 กคก ✓
วันที่ : 04 ก.ย. 61 เวลา : 16:20

ที่ พม ๕๑๕๕/๐๑ (๘๗๗)

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๓ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขออนุมัติดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๑๕๕๕ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๙
๒. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๓๐๕๒๓ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. สำเนาหนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๓๕/ปช./๐๙๑ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐

๓. สรุปสำหรับผู้บริหาร โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔

๔. สำเนาหนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๓๕/ปช./๓๐๑๘ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๑

๕. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด่วนที่สุด ที่ นร ๑๑๐๑/๑๖๔๕ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๑

๖. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๙๐๗/๔๗๖๗ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑

๗. สำเนาหนังสือสำนักงบประมาณ ที่ นร ๐๗๒๓/๑๕๐๒๔ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑

๘. สำเนาหนังสือนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ (แปลง A, D๑ และ C)

๙. วิถีทัศน์สรุปการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗)

ด้วยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ขอเสนอเรื่อง ขออนุมัติดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) รวมทั้งเป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ฉัตรชัย สาริกัลยะ) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าว เสนอคณะรัฐมนตรีแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

๑. เรื่องเดิม

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายในการเสริมสร้างความเสมอภาค ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการสังคมและที่อยู่อาศัย โดยมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่

(อาศัย ๑๐ ปี...

อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๙ เพื่อเป็นกรอบการดำเนินงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย ซึ่งโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นโครงการภายใต้แผนดังกล่าวข้างต้น โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) และเห็นชอบในหลักการกรอบแผนการลงทุนพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) วงเงิน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินกู้ภายในประเทศ และอนุมัติการดำเนินโครงการอาคารพักอาศัย แปลง G จำนวน ๓๓๔ หน่วย วงเงิน ๔๖๐.๕๓ ล้านบาท โดยรัฐบาลสนับสนุน การชดเชยดอกเบี้ยร้อยละ ๒.๑๕ ต่อปี

๒. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

๒.๑ ความคืบหน้าอาคารพักอาศัยแปลง G ก่อสร้างเป็นอาคารสูง ๒๘ ชั้น จำนวน ๓๓๔ หน่วย มีขนาดห้องพักอาศัย ๓๓ ตารางเมตร รองรับผู้อยู่อาศัยเดิมจากอาคารแฟลต ๑๘ - ๒๒ ปัจจุบันก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามแผนทุกประการ และจะเริ่มรื้อย้ายชาวชุมชนที่ได้รับสิทธิเข้าอยู่อาศัยได้ระหว่างเดือนกรกฎาคม - สิงหาคม ๒๕๖๑ โดยเมื่อวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี และหัวหน้ารักษาความสงบแห่งชาติ เป็นประธานในพิธีเปิดอาคารและส่งมอบกุญแจพักอาศัยโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๑ แปลง G

๒.๒ การดำเนินงานตามแผนรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาและจัดทำรายละเอียดโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ จำนวน ๖,๒๑๒ หน่วย เสนอต่อคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วในการประชุมครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ จำนวน ๖,๒๑๒ หน่วย เป็นไปตามกรอบแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) พัฒนาบนพื้นที่ราชพัสดุของกระทรวงการคลัง โดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ใช้ที่ดินเพื่อจัดทำโครงการ รวม ๔๐.๕๗ ไร่ โดยจะเริ่มภายหลังการย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมจากอาคารแฟลต ๑๘ - ๒๒ ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับก่อสร้างโครงการระยะที่ ๒ เข้าอยู่อาศัยในอาคารแปลง G ในทุกระยะได้วางแผนให้แต่ละอาคารเดิมมีการรื้อย้ายเพียงครั้งเดียวคือสร้างอาคารใหม่แล้วเสร็จ จึงทำการย้ายผู้อยู่อาศัยขึ้นตึก เพื่อให้ชาวชุมชนดินแดงไม่ต้องย้ายออกไปหาที่อยู่อาศัยชั่วคราวระหว่างดำเนินการก่อสร้าง สำหรับโครงการฯ รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ จะพัฒนาเป็นอาคารสูง ๒๖ - ๓๕ ชั้น จำนวน ๑๐ อาคาร รวมจำนวนหน่วยพักอาศัย ๖,๒๑๒ หน่วย โดยทุกระยะมีขนาดห้องพัก ๓๓ ตารางเมตร ประกอบด้วย (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

ระยะโครงการ รองรับผู้อยู่ อาศัยเดิม	แปลง/ที่ตั้งอาคาร แฟลตเดิม	อาคารและจำนวน หน่วย	ผู้อยู่อาศัยเดิม ที่ต้องย้ายเข้าอาศัย	ปีที่ก่อสร้าง (พ.ศ.)	งบประมาณ (ล้านบาท)
ระยะที่ ๒ ๑,๒๔๗ หน่วย (รวม ๒ อาคาร)	A /แฟลต ๑๘ - ๒๐	A๑ (๓๒ ชั้น) ๑ อาคาร ๖๓๕ หน่วย	แฟลต ๙ - ๑๗, แฟลต ๖๓ - ๖๔ ๖๐๐ หน่วย	๒๕๖๑ - ๒๕๖๓	๑,๙๕๔.๖๒๓
	D๑ /แฟลต ๒๑ - ๒๒	D๑ (๓๕ ชั้น) ๑ อาคาร ๖๑๒ หน่วย	แฟลต ๒๓ - ๓๒ ๕๖๐ หน่วย		

/ระยะที่ ๓...

ระยะโครงการ รองรับผู้ อาศัยเดิม	แปลง/ที่ตั้งอาคาร แฟลตเดิม	อาคารและจำนวน หน่วย	ผู้อยู่อาศัยเดิม ที่ต้องย้ายเข้าอาศัย	ปีที่ก่อสร้าง (พ.ศ.)	งบประมาณ (ล้านบาท)
ระยะที่ ๓ ๓,๓๓๓ หน่วย (รวม ๕ อาคาร)	A /แฟลต ๔ - ๑๗	A๒ - A๔ (๓๒ ชั้น) ๓ อาคาร ๑,๙๐๕ หน่วย	แฟลต ๑ - ๘, แฟลต ๓๓ - ๔๖ ๑,๗๓๖ หน่วย	๒๕๖๓ - ๒๕๖๕	๕,๒๗๕.๑๗๑
	D๑ /แฟลต ๒๓	D๒ (๓๕ ชั้น) ๑ อาคาร ๖๑๒ หน่วย	แฟลต ๔๗ - ๕๒, แฟลต ๖๐๐๗ ๕๘๔ หน่วย		
	C /แฟลต ๖๓ - ๖๔	C๑ (๓๔ ชั้น) ๑ อาคาร ๘๑๖ หน่วย	แฟลต ๕๓ - ๖๒, แฟลต ๖๐๐๘ ๗๓๖ หน่วย		
ระยะที่ ๔ ๑,๖๓๒ หน่วย (รวม ๓ อาคาร)	C /แฟลต ๕๗ - ๖๒	C๒ - ๔ (๒๖ ชั้น) ๓ อาคาร ๑,๖๓๒ หน่วย	แฟลต ช.๑ - ช.๖ ๑,๓๕๐ หน่วย	๒๕๖๕ - ๒๕๖๗	๒,๘๘๕.๔๔๔
๖,๒๑๒ หน่วย	รวมทั้งสิ้น				๑๐,๑๖๐.๖๑๕ ล้านบาท

๒.๓ การดำเนินงานด้านสังคมและการมีส่วนร่วมของชาวชุมชนดินแดง ในการขับเคลื่อนการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง สรุปดังนี้

๒.๓.๑ การสำรวจข้อมูลการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงและสำรวจฐานข้อมูลผู้อยู่อาศัย รวมทั้ง รับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย โดยการสำรวจเป็นรายห้อง จำนวน ๕,๘๔๖ หน่วย ระยะเวลาสำรวจข้อมูลตั้งแต่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ถึงเดือนตุลาคม ๒๕๖๐ ซึ่งสรุปผลการสำรวจได้ ดังนี้

จำนวนผู้ที่เห็นด้วยกับ โครงการฯ	จำนวนผู้ไม่เห็นด้วย กับโครงการฯ	จำนวนผู้ที่ไม่ออก ความเห็น	จำนวนห้องที่ปิด (ไม่พบผู้ตอบ)
๕,๗๔๓ หน่วย	๘๔ หน่วย	๗ หน่วย	๑๒ หน่วย
ร้อยละ ๙๘.๒๔	ร้อยละ ๑.๔๔	ร้อยละ ๐.๑๒	ร้อยละ ๐.๒๐

๒.๓.๒ จัดตั้งคณะกรรมการการมีส่วนร่วมการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูชุมชนดินแดง เพื่อขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านมวลชนและการมีส่วนร่วม โดยมีพลเอก สุชาติ นหนองบัว กรรมการการเคหะแห่งชาติ เป็นประธานและคณะกรรมการ ประกอบไปด้วยผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนผู้อยู่อาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง และผู้เกี่ยวข้อง โดยมีการประชุมชี้แจงทำความเข้าใจและแก้ไขปัญหาสถานการณ์ของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการหารือเพื่อหาแนวทางในการบูรณาการงานร่วมกัน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปในทิศทางเดียวกันตามแนวทางการสร้างชุมชนเข้มแข็งและพัฒนาคุณภาพชีวิต

/๒.๓.๓ จัดตั้ง...

๒.๓.๓ จัดตั้งผู้นำชุมชน และสร้างเครือข่ายผู้นำตามธรรมชาติ จำนวน ๗๒ อาคาร
อาคารละ ๕ คน (ครบทุกอาคารที่ต้องรื้อย้ายในโครงการฯ) เพื่อเป็นตัวแทนในการสื่อสารและทำความเข้าใจ
กับชุมชนถึงรูปแบบและการดำเนินงานที่ถูกต้อง สร้างชุมชนให้เข้มแข็ง ประกอบไปด้วย เครือข่ายกรรมการชุมชน/
กลุ่มผู้นำชุมชน/กลุ่มเยาวชน/กลุ่มผู้สูงอายุ/กลุ่มแม่บ้าน/กลุ่มอาชีพ/กลุ่มกีฬา เป็นต้น ซึ่งดำเนินงานด้วยการ
จัดอบรม สัมมนา ศึกษาดูงาน จัดกิจกรรมเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจ จัดเวทีแลกเปลี่ยนความคิดเห็น
สร้างสัมพันธ์ที่ดีระหว่างสมาชิกในเครือข่ายและผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน

๒.๔ การบูรณาการเพื่อขับเคลื่อนโครงการฯ ได้แต่งตั้งคณะทำงานภายใต้คณะอนุกรรมการ
เพื่อบูรณาการโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ -
๒๕๖๗) จำนวน ๒ คณะ ได้แก่ (๑) คณะทำงานด้านการก่อสร้างและการพัฒนาโครงการฯ (๒) คณะทำงาน
ด้านการบริหารจัดการ ดูแลชุมชน และการมีส่วนร่วม

๒.๕ การบริหารจัดการคนเข้าอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่
อาศัยเดิม ระยะที่ ๑ - ๔

๒.๕.๑ ผลการพิจารณาผู้ได้สิทธิเช่า โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ ๑
(จำนวน ๓๓๔ หน่วย) มีดังนี้

ประเด็น	จำนวน/หน่วย	ร้อยละ
ก. ผู้ผ่านการพิจารณาการได้สิทธิเช่า (รวมครอบครัวขยาย) มีรายละเอียดดังนี้ - ผู้ผ่านการพิจารณาสิทธิการเช่า จำนวน ๒๓๓ หน่วย จาก ๒๘๐ หน่วย (ขอรับค่าชดเชยสิทธิการเช่า ๔๐๐,๐๐๐ บาท และเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย หน่วยละ ๑๐,๐๐๐ บาท จำนวน ๔๕ ราย (คิดเป็นร้อยละ ๑๖.๐๗ ของจำนวน ๒๘๐ หน่วย) และไม่ผ่านการพิจารณาสิทธิการเช่า จำนวน ๒ ราย) - ครอบครัวขยาย จำนวน ๕ ราย	๒๓๘	๗๑.๒๖
ข. หน่วยว่าง ที่จะขอความเห็นชอบในครั้งนี้ (สำหรับผู้อยู่อาศัยระยะที่ ๒)	๙๖	๒๘.๗๔
รวม	๓๓๔	๑๐๐

๒.๕.๒ การบริหารจัดการคนเข้าอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับ
ผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๑ - ๔ ในกรณีที่มิพนักอาศัยคงเหลือจากการบรรจุผู้อยู่อาศัยเดิมในแต่ละระยะ
ของโครงการฯ ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติ ได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ และได้รับ
ความเห็นชอบแล้วในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๑ (รายละเอียดตามสิ่งที่
ส่งมาด้วย ๔)

๒.๖ การขอเพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน

กรมธนารักษ์กำหนดให้จ่ายค่าธรรมเนียมการให้สิทธิการใช้ที่ดินและค่าเช่าที่ดิน
ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างโครงการฯ ซึ่งตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗)
ที่ผ่านความเห็นชอบในหลักการจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ กำหนดการจ่ายค่าเช่าที่ดิน
กับกรมธนารักษ์ โดยจะเริ่มจ่ายค่าเช่าที่ดิน เมื่อโครงการฯ ก่อสร้างแล้วเสร็จในแต่ละระยะ โดยใช้เงินรายได้
จากค่าเช่าที่จัดเก็บจากผู้อยู่อาศัยมาชำระค่าเช่าที่ดิน จึงไม่ได้มีการกำหนดหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดินไว้ใน
งบประมาณโครงการฯ ดังนั้นเมื่อกรมธนารักษ์ กำหนดให้จ่ายค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าตั้งแต่เริ่ม
โครงการฯ การเคหะแห่งชาติ จึงมีความจำเป็นต้องขอเพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดินไว้ในงบประมาณ
โครงการฯ จำนวน ๙๐.๔๗๗ ล้านบาท โดยปรับเกลี้ยจากกรอบงบประมาณ จำนวน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท

/ซึ่งอยู่ใน...

ซึ่งอยู่ในกรอบแผนลงทุนโครงการฯ ตามที่คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติสามารถใช้งบประมาณจ่ายค่าเช่าที่ดินได้

๓. ผลที่คาดว่าจะได้รับ

๓.๑ ผลตอบแทนทางการเงิน โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ภายหลังการพัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว จะสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยแยกเป็นที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ประมาณ ๖,๕๔๖ หน่วย และที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ ประมาณ ๑๓,๗๔๖ หน่วย ได้ทั้งหมด ๒๐,๒๙๒ หน่วย รวมถึงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมที่มีสภาพไม่เสื่อมโทรมมาก จำนวน ๑,๗๔๘ หน่วย ให้มีสภาพดีขึ้น ทำให้โครงการมีผลตอบแทนการลงทุนมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) จำนวน ๒๔,๙๖๖ ล้านบาท อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) ร้อยละ ๗.๕๓ มีระยะเวลาก่อนทุนหลังก่อสร้างเสร็จ ๑๔ ปี ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จะมีผลตอบแทนการลงทุนโดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) ติดลบ จำนวน ๑๒,๙๐๙ ล้านบาท และไม่สามารถที่จะคืนทุนได้จนหมดอายุการใช้งานของอาคาร แต่หากมีการดำเนินการต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน ๑๓,๗๔๖ หน่วย จะมีผลตอบแทนการลงทุนมาชดเชยผลดำเนินการของโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม

๓.๒ ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม

๓.๒.๑ ทำให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงมีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัย มีสภาพมั่นคงแข็งแรง เป็นการสร้างทัศนียภาพในเมืองให้น่าอยู่ เพิ่มพื้นที่นันทนาการสวนสาธารณะ พื้นที่เปิดโล่ง และจัดพื้นที่ร้านค้าชุมชน เพื่อสร้างโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีโอกาสสร้างรายได้

๓.๒.๒ ทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงมีสุขภาพที่ดีทั้งด้านจิตใจ ร่างกาย อีกทั้งยังช่วยลดปัญหาอาชญากรรม และปัญหายาเสพติด ที่อาจจะเกิดขึ้นในชุมชน เพื่อให้เกิดชุมชนเมืองที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย และได้รับคุณภาพในการใช้ชีวิตที่สูง มีการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้แต่ละระบบทำงานร่วมกันแบบบูรณาการในบริบทของเมือง (Smart City) ซึ่งทั้งหมดนี้จะนำไปสู่การพัฒนาให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของชุมชนดินแดงและกรุงเทพมหานครต่อไปในอนาคต

๓.๒.๓ สนับสนุน ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เกิดประโยชน์ต่อประเทศในภาพรวม โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในพื้นที่โครงการและพื้นที่ข้างเคียง

๓.๒.๔ เมื่อวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ได้เป็นประธานพิธีเปิดอาคารโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ ๑ (อาคารพักอาศัยแปลง G) และมีดำริถึงความห่วงใยต่อพี่น้องชาวชุมชนดินแดงที่รอคอยขึ้นอาคารใหม่ในระยะถัดไป จะได้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นโดยเร็ว จึงเห็นควรให้มีการปรับลดระยะเวลาการขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ให้เร็วขึ้นกว่าแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ.๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ที่กำหนดไว้

๔. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นโครงการภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) มีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยและพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัยให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) กำหนดดำเนินการตั้งแต่ปี ๒๕๕๙ โดยเรื่องนี้จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการ

/เสนอเรื่อง...

เสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจของ คณะรัฐมนตรีหรือให้เสนอคณะรัฐมนตรี รวมทั้งเป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของ รัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐ (การเคหะแห่งชาติต้องเสนอขออนุมัติงบประมาณและการกู้ยืมเงินครั้งละเกินกว่าห้าสิบล้านบาทต่อคณะรัฐมนตรี)

๕. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง อยู่ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการได้ตามแผนงาน และวัตถุประสงค์ ในการตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนกลุ่มเป้าหมายของโครงการ อย่างต่อเนื่องและเป็นรูปธรรม จึงเห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อไป

๖. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๖.๑ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้เสนอ คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาแล้ว มีมติเมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕) ดังนี้

๖.๑.๑ เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับ ผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ของการเคหะแห่งชาติ จำนวน ๖,๒๑๒ หน่วย กรอบวงเงินลงทุนรวม ๑๐,๑๑๕.๒๓๘ ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินจากเงินกู้ในประเทศ (รวมค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างและค่าธรรมเนียม) เพื่อให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ดินแดงและเป็นผู้สัญญาเดิมกับการเคหะแห่งชาติ มีความมั่นคงและปลอดภัย ในที่อยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ซึ่งช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนดินแดงให้ดีขึ้น ตามนโยบายของรัฐบาล โดยให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการในแต่ละระยะ ได้ต่อเมื่อรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว

๖.๑.๒ เพื่อให้การลงทุนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการประเด็นสำคัญ ดังนี้

๑) ประสานกับกรมธนารักษ์ เร่งหาข้อยุติในการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า และการชำระค่าเช่าของผู้อยู่อาศัยเดิม รวมทั้งหาหรือความเป็นไปได้ในการให้เอกชนเช่าช่วง การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ และเงื่อนไขอื่น ๆ ให้ชัดเจน เพื่อใช้ประกอบการวางแผนทางการเงินโครงการ

๒) การดำเนินโครงการในแต่ละระยะ การเคหะแห่งชาติควรเร่งสำรวจ จำนวนผู้ที่ประสงค์จะเข้าพักอาศัยในโครงการใหม่ (Demand) ที่เป็นผู้สัญญาเดิมกับการเคหะแห่งชาติ ตั้งแต่ เริ่มต้นและผู้ที่ได้สิทธิครอบครองโดยต้องมีการพิสูจน์สิทธิและเงื่อนไขการจองสิทธิเช่าอาคารของผู้อยู่อาศัย เดิมให้ชัดเจนเพื่อป้องกันการขายสิทธิต่อและการเช่าช่วง รวมทั้งการเตรียมความพร้อมผู้อยู่อาศัยเดิมที่จะย้าย เข้าพักอาศัยในโครงการใหม่ ให้มีความรู้ความเข้าใจและเตรียมปรับตัวก่อนเข้าอยู่อาศัยในโครงการอาคารสูง

๓) สร้างกลไกและแนวทางที่จะจูงใจให้ผู้อยู่อาศัยเดิมซึ่งมีรายได้เกินกว่า เกณฑ์ผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือการเช่าอยู่อาศัยในโครงการ เชิงพาณิชย์ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยรายอื่นที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีโอกาสได้รับความ ช่วยเหลือจากรัฐบาลมากขึ้น

๔) ควบคุมระยะเวลาดำเนินโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (กลุ่มที่ ๑) ทั้ง ๔ ระยะ ให้เป็นไปตามแผนและติดตามประเมินผลการดำเนินงาน ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละระยะ ตลอดจน

ให้ความสำคัญกับการวางแผนบริหารจัดการด้านการเงินอย่างต่อเนื่อง และควบคุมค่าใช้จ่ายโครงการให้เป็นไปตามแผน พร้อมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ และกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อกำกับให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย ทั้งนี้หากมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของโครงการ การเคหะแห่งชาติ ควรเร่งเสนอขออนุมัติเปลี่ยนรายละเอียดโครงการตามขั้นตอนโดยเร็วต่อไป

๕) การดำเนินโครงการในระยะต่อไปตามแผนแม่บท ให้การเคหะแห่งชาติ ศึกษาความเป็นไปได้ในการให้เอกชนเข้ามาร่วมลงทุนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ และพิจารณารูปแบบ ในการจัดทำโครงการที่หารายได้แบบพาณิชย์อย่างแท้จริง เพื่อนำรายได้มาชดเชยการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน ๖,๕๔๖ หน่วย ที่ไม่มีผลตอบแทนทางการเงิน โดยการอุดหนุนข้ามกลุ่มรายได้ (Cross - subsidy) ภายในโครงการ เพื่อลดภาระภาครัฐและไม่ให้การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน รวมทั้งสามารถดำเนินโครงการอื่นต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๖) ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการและแบ่งส่วนพื้นที่ผู้อยู่อาศัยเดิม ผู้อยู่อาศัยใหม่ หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้มีส่วนที่ชัดเจน เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ มีความน่าสนใจต่อลูกค้าใหม่ที่จะเข้าอยู่อาศัยในอนาคต

๖.๑.๓ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการตามความเห็นของกระทรวงการคลัง และสำนักงบประมาณ ในการขอยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการให้การเคหะแห่งชาติกู้ต่อและการขอเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยในช่วงการพัฒนาโครงการที่ร้อยละ ๒.๑๕ ต่อปี จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ทั้งโครงการ จำนวน ๒๐,๒๙๒ หน่วย

๖.๑.๔ เห็นควรให้ความเห็นชอบการเพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน โดยปรับเกลี่ยจากกรอบงบประมาณ จำนวน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ที่ผ่านความเห็นชอบในหลักการของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติมีงบประมาณไว้สำหรับชำระค่าเช่าที่ดินตามที่กรมธนารักษ์กำหนด

๖.๑.๕ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติ เร่งรัดดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (กลุ่มที่ ๑) ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ให้แล้วเสร็จตามกำหนด เนื่องจากเป็นโครงการที่จะเปิดพื้นที่ว่างสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ (กลุ่มที่ ๒) ซึ่งเป็นโครงการเชิงพาณิชย์ เพื่อนำรายได้ไปชดเชยการลงทุนโครงการผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งให้การเคหะแห่งชาติเร่งรัดการดำเนินโครงการที่คณะรัฐมนตรี ได้อนุมัติแล้ว อาทิ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย (เช่าซื้อ) ที่ต้องหาแนวทางหรือมาตรการด้านการตลาดในการขายโครงการที่มี ยอดขายต่ำกว่าเกณฑ์ ร้อยละ ๕๐ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ ซึ่งเลยกำหนดเวลาแล้วเสร็จในปี ๒๕๕๙ และโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ ที่ใกล้ครบกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จในปี ๒๕๖๑ เพื่อให้สามารถส่งมอบอาคารให้กับลูกค้าได้ตามแผน และสร้างรายได้ให้กับองค์กรต่อไป

๖.๒ กระทรวงการคลัง ให้ความเห็นเมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖) ดังนี้

๖.๒.๑ เห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการ ให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ จำนวน ๖,๒๑๒ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๐,๑๑๕.๒๓๘ ล้านบาท เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยทั่วไปที่ยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ได้มาตรฐาน โดยจัดทำที่อยู่อาศัย ประเภทเช่าที่ได้มาตรฐานอยู่ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

๖.๒.๒ เห็นควรให้ความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ เพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดิน และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า โดยปรับเกลี้ยจากกรอบงบประมาณการลงทุนพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) วงเงิน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท เพื่อนำมาชำระให้แก่กรมธนารักษ์

๖.๒.๓ สำหรับแหล่งเงินลงทุนสำหรับโครงการฯ วงเงิน ๑๐,๑๑๕.๒๓๘ ล้านบาท

๑) เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติ ฎเงินภายในประเทศเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของโครงการฯ โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ วงเงิน ๙,๗๗๕.๐๖๒ ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ มีความคล่องตัวในการจัดหาเงินทุนระหว่างการลงทุนก่อสร้าง และสามารถบริหารจัดการหนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และต้องมีการชดเชยการลงทุนระหว่างโครงการแต่ละระยะภายใต้แผนแม่บท

๒) เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณาใช้เงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติ สำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดินและค่าจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม วงเงิน ๙๗.๐๕๕ ล้านบาท เพื่อลดภาระการกู้เงินซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนของโครงการลดลง

๓) เห็นควรให้รัฐบาลสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยตามต้นทุนการกู้เงินที่แท้จริง แต่ไม่เกินร้อยละ ๒.๑๕ ต่อปี ทั้งนี้สำหรับรายละเอียดของการสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยให้การเคหะแห่งชาติ ทำความตกลงกับสำนักงานประมาณต่อไป

๔) สำหรับการยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเงินกู้ ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดอัตราและเงื่อนไขการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกันของกระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่ายของโครงการและแหล่งเงินทุน ดังนี้ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดินและค่าจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม วงเงินรวม ๙๗.๐๕๕ ล้านบาท ให้ใช้จากแหล่งเงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินการ สำรองราคา ค่าขนย้าย และค่าติดตามมาตรการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม วงเงินรวม ๙,๗๗๕.๐๖๒ ล้านบาท ให้ใช้จากแหล่งเงินกู้ภายในประเทศ และดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง วงเงินรวม ๒๔๓.๑๒๑ ล้านบาท ให้ใช้จากแหล่งเงินงบประมาณ

๖.๒.๔ เนื่องด้วยโครงการฯ ในส่วนของเงินลงทุนมีการขอให้รัฐสนับสนุนงบประมาณรายจ่ายเพื่อการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ จึงถือเป็นโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต้องงบประมาณตามนัยมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ และตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินการคลังของรัฐ เรื่อง การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต้องงบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคต พ.ศ. ๒๕๖๑ ตาม (๑) กำหนดให้การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่หน่วยงานของรัฐมีความจำเป็นต้องดำเนินการระหว่างปีงบประมาณ ที่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือหลักเกณฑ์กำหนดให้ต้องขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี ตามมาตรา ๒๗ และจัดส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

๖.๒.๕ เพื่อให้โครงการฯของการเคหะแห่งชาติ สามารถบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอย่างแท้จริง การเคหะแห่งชาติควรพิจารณากำหนดเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ง่ายต่อการบริหารจัดการและสามารถบังคับให้ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติ เช่น กรณีไม่อนุญาตให้มีการเช่าช่วง ก็ต้องกำหนดเงื่อนไขและมาตรการดำเนินการที่ชัดเจนกับผู้เช่าที่ผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ และคู่สัญญาเกิดความเข้าใจตั้งแต่ต้นและถือปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด และเห็นควรให้การเคหะแห่งชาติ เร่งรัดการก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด เพื่อช่วยควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างไม่ให้วงเงินค่าก่อสร้างของโครงการเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากความล่าช้า (Cost Overrun)

๖๓ สำนักงบประมาณ ให้ความเห็นเมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗) ดังนี้

๖.๓.๑ อนุมัติการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ จำนวน ๖,๒๑๒ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๐,๑๑๕.๒๓๘ ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินจากเงินกู้ภายในประเทศ ซึ่งกระทรวงการคลังเป็นผู้กู้และการเคหะแห่งชาติขอกู้ต่อจากกระทรวงการคลัง ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับที่กระทรวงการคลังกู้มา โดยขอยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการให้กู้ต่อ ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องขอให้รัฐบาลโดยสำนักงบประมาณจัดสรรเงินอุดหนุนให้แก่การเคหะแห่งชาติ โดยรัฐบาลสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยร้อยละ ๒.๑๕ ต่อปี จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จทั้งโครงการ จำนวน ๒๐,๒๙๒ หน่วย

๖.๓.๒ ให้ความเห็นชอบเพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน จำนวน ๙๐,๔๗๗ ล้านบาท โดยปรับเกลี่ยจากกรอบงบประมาณ จำนวน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ที่ผ่านความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ และการเคหะแห่งชาติได้จัดทำข้อมูลตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ ประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น สำนักงบประมาณพิจารณาแล้วขอเรียนว่า เพื่อให้ประชาชนที่อยู่ในชุมชนดินแดงที่มีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัย มีสภาพมั่นคงแข็งแรงขึ้น เป็นการสร้างทัศนียภาพในเมืองใหญ่ให้น่าอยู่ แก้ไขปัญหาความเสื่อมโทรมของพื้นที่ เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อีกทั้งเพื่อให้การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด ยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ประกอบกับโครงการดังกล่าวเป็นโครงการภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) และแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๙ และวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติแล้ว จึงเห็นสมควรที่จะเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติในหลักการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ จำนวน ๖,๒๑๒ หน่วย วงเงินลงทุนค่าก่อสร้างรวม ๙,๘๗๒,๑๑๙,๐๐๐ บาท (เก้าพันแปดร้อยเจ็ดสิบสองล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) ใช้แหล่งเงินจากเงินกู้ภายในประเทศ โดยรัฐบาลจะสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยตามที่จ่ายจริงไม่เกินร้อยละ ๒.๑๕ ต่อปี ในระหว่างการก่อสร้าง และเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ เห็นควรนำรายได้จากค่าเช่ามาชำระคืนเงินต้นและค่าดอกเบี้ยต่อไป รวมทั้งให้ความเห็นชอบในหลักการการเพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน จำนวน ๙๐,๔๗๗,๐๐๐ บาท (เก้าสิบล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน) โดยปรับเกลี่ยจากกรอบงบประมาณ จำนวน ๓๕,๗๕๔,๒๕๐,๐๐๐ บาท ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ที่ผ่านความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ ทั้งนี้ ขอให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการตามประกาศหรือคำสั่งคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมาตรฐานของทางราชการให้ถูกต้องครบถ้วนในทุกขั้นตอน โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของทางราชการเป็นสำคัญ

๗. สาระสำคัญ/ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๗.๑ การเคหะแห่งชาติ ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โครงการอาคารพักอาศัยแปลง A, D๑ และ C เรียบร้อยแล้ว และได้นำเสนอสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๑ (แปลง D๑, C) และวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑ (แปลง A) ตามลำดับ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๘ จึงเข้าเงื่อนไขการเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติดำเนินโครงการฯ ได้ตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

/๗.๒ ตามคำสั่ง...

๗.๒ ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๙/๒๕๕๙ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ “ ในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการหรือกิจการด้านการคมนาคมขนส่ง การชลประทาน การป้องกันสาธารณภัย โรงพยาบาล หรือที่อยู่อาศัย ในระหว่างที่รอผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามวรรคหนึ่ง ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบโครงการหรือกิจการนั้น อาจเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งเอกชนผู้รับดำเนินการตามโครงการหรือกิจการไปพลางก่อนได้ แต่จะลงนามผูกพันในสัญญาหรือให้สิทธิกับเอกชนผู้รับดำเนินการตามโครงการหรือกิจการไม่ได้”

๗.๓ การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ ในการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี ให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐ ถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ อย่างเคร่งครัด โดยในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเสนอเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ ต่อคณะรัฐมนตรี ให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐเจ้าของเรื่องส่งเรื่องดังกล่าวให้กระทรวงการคลังและ/หรือสำนักงบประมาณก่อน เพื่อพิจารณาเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี แล้วให้ส่งเรื่องดังกล่าวพร้อมความเห็นของกระทรวงการคลังและ/หรือสำนักงบประมาณ ไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามขั้นตอนต่อไป

๘. ข้อเสนอของส่วนราชการ

เพื่อให้การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ เป็นไปตามแผนงานและตอบสนองนโยบายของรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจ สังคม ได้รับความเป็นธรรมในการเข้าถึงทรัพยากรและบริการพื้นฐานทางสังคมที่มีคุณภาพ

การเคหะแห่งชาติ มีความจำเป็นต้องขอการสนับสนุนให้พัฒนาทั้งโครงการฯ ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ทั้งนี้ เมื่อพัฒนาโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมแล้วเสร็จ หากโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน ๑๓,๗๔๖ หน่วย ไม่สามารถดำเนินการได้ การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องให้รัฐบาลชดเชยผลขาดทุนแก่การเคหะแห่งชาติต่อไปกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา ดังนี้

๘.๑ อนุมัติการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ จำนวน ๖,๒๑๒ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑๐,๑๑๕.๒๓๘ ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินจากเงินกู้ภายในประเทศ ซึ่งกระทรวงการคลังเป็นผู้กู้ และการเคหะแห่งชาติขอกู้ต่อจากกระทรวงการคลัง ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับที่กระทรวงการคลังกู้มา โดยขอยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการให้กู้ต่อ ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติ จำเป็นต้องขอให้รัฐบาล โดยสำนักงบประมาณจัดสรรเงินอุดหนุนสนับสนุนการชดเชยต้นทุนการกู้เงินดอกเบี้ยร้อยละ ๒.๑๕ ต่อปี ให้แก่การเคหะแห่งชาติ จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จทั้งโครงการฯ จำนวน ๒๐,๒๙๒ หน่วย

๘.๒ ให้ความเห็นชอบเพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน โดยปรับเปลี่ยนจากกรอบงบประมาณ จำนวน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ที่ผ่านความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙

/๘.๓ ให้ความเห็น...

๘.๓ ให้ความเห็นชอบหลักการบริหารจัดการคนเข้าอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๑ - ๔ ในกรณีที่มีหน่วยพักอาศัยคงเหลือจากการบรรจุผู้อยู่อาศัยเดิมในแต่ละระยะของโครงการฯ ดังนี้

๘.๓.๑ กรณีที่มีหน่วยพักอาศัยคงเหลือจากการรื้อย้ายตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ในแต่ละระยะ ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมที่มีสิทธิในระยะถัดไปสามารถยื่นคำร้องขอรับสิทธิเช่าอาคารพักอาศัยได้ ตามเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

๘.๓.๒ กรณีที่มีผู้ขอรับค่าชดเชยสิทธิ เกินกว่ากรอบงบประมาณที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ให้การเคหะแห่งชาติสามารถปรับเกลี่ยระหว่างรายการ ภายใต้กรอบงบลงทุน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติไว้

๘.๓.๓ การเข้าอยู่อาศัยโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ ๑ - ๔ หากมีกรณีต้องดำเนินการตามข้อ ๘.๓.๑ หรือข้อ ๘.๓.๒ หรือมีกรณีจำเป็นเร่งด่วนอื่นๆ ที่ไม่กระทบสาระสำคัญตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติ เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ ขอให้คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาดำเนินการ

ทั้งนี้ หากมีการปรับเปลี่ยนสาระสำคัญจากแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติ เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ การเคหะแห่งชาติจะขอทบทวนปรับปรุงแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงฯ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ข้อเท็จจริง และนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป

๘.๔ การเคหะแห่งชาติ ภายใต้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ขอเสนอวิธีทัศน์สรุปการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ ๒, ๓ และ ๔ ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ให้ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีทราบต่อไปด้วย ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๙

๘.๕ ในการปรับลดระยะเวลาการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงให้เร็วขึ้นกว่าแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๗) ที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เมื่อมีแนวทางที่ชัดเจนแล้ว การเคหะแห่งชาติจะได้ดำเนินการ ปรับแผนการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ ๓ และระยะที่ ๔ เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาทบทวนแผนแม่บทฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก



(อนันตพร กาญจนรัตน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

โทรศัพท์ ๐ ๒๓๕๑ ๖๐๓๕

โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๕๗๑

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Sepianight@gmail.com